

A. SELETUSKIRI

1. TÖÖ EESMÄRK

Käesolev detailplaneerimisprojekt on koostatud 2008. aastal hr. Priidu Lemberi ja hr. Vova Homutovi tellimusel, kes taotlesid Neidude 2 krundi detailplaneeringu algatamist (avaldus Haapsalu Linnavalitsusele 18.12.2008 nr. 7-1.3/7155).

Töö koostas arhitekt Eva Laarmann (reg. nr.: EP 00307 FIE-0001, muinsuskaitse tegevusluba: VS 163/2004-P).

Planeeritava maa - ala suurus on 0,2ha (1912m²) ja see asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27013).

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva Neidude tn. 2 elamukrundi (katastritunnus 18301:004:0008) jagamine kaheks väikeelamukrundiks ja planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ning arhitektuursete hoonestustingimuste määramine pereelamute ehitamiseks, kusjuures esitatakse ka jagamise põhjendus, tuginedes Neidude ja Suur-Mere tn. vahelise linnaruumi ajaloolise arengu analüüsile.

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse Muinsuskaitseadusega ja Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega.

2. KOOSTAMISE ALUSED

- 2.1. Haapsalu üldplaneering (kehtestatud 24.11.2006)
- 2.2. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005. a määrus nr. 181, kehtestatud Muinsuskaitseaduse § 15 lõigete 1 ja 2 alusel)
- 2.3. Haapsalu linna ehitusmäärus (kinnitatud Haapsalu Linnavolikogu 26.11.2004 määrusega nr. 47)
- 2.4. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 09. jaanuar 2008 nr. 21, Neidude tn. 2, Haapsalu, detailplaneeringu algatamine
- 2.5. Haapsalu linnas, Neidude tn. 2 krundi detailplaneeringu lähteülesanne (Lisa 1 Haapsalu Linnavalitsuse 09.01.2008 korraldusele nr. 21)
- 2.6. Planeeringuala skeem (lisa Haapsalu linnas, Neidude tn. 2 detailplaneeringu lähteülesandele)
- 2.7. Alusena on kasutatud 17.08.2007 Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt koostatud maa-ala topograafilist plaani, töö nr. 448-2007
- 2.8. Eesti standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur I osa
- 2.9. Eestis kehtiv Planeerimisseadus (RK 13.11.2002, RTI, 09.12.2002, 99, 579) ning teised Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid

3. PLANEERITAVA ALA SEOSSED KÜLGNEVATE ALADEGA JA ASEND LINNAKESKKONNAS

Planeeritav ala paikneb Haapsalu muinsuskaitsealal, linnusest ca 200m loode suunas Väikese Viigi, rannapromenaadi ja kuursaali lähistel, Trapetsikujuline planeeritav kinnistu jääb Neidude, Suur-Mere, Wiedemanni ja Ehte tänavatega piirnevasse kvartalisse. Sissesõit planeeritavale alale on Neidude tänavalt.

Lääneküljel piirneb planeeringuala Neidude tänavaga, tänava lääneküljel paiknevad Suur-Lossi 22 (katastritunnus 18301:004:0190), Suur-Lossi 24 (katastritunnus 18301:004:0140) ja Neidude 7 (katastritunnus 18301:004:0009) kinnistud, tänavajoonel asuvad Suur-Lossi 22 (kivist 1-korruselise kõrvalhoone), Suur-Lossi 24 (2-korruselise väikesemahulise puitelamu) ja Neidude 7 (1-korruselise suurem kivist kõrvalhoone).

Põhj küljel piirneb planeeringuala Neidude tänava nurgale jääva Suur-Mere 15 kinnistuga (katastritunnus 18301:004:0014), kinnistu tänavanurga poolne osa on hoonestamata, Neidude 2 kirdenurga juures paikneb Suur-Mere 15 kinnistule kuuluv 1-korruselise kivist kõrvalhoone.

Idaküljel piirneb planeeringuala Suur-Mere 13 (katastritunnus 18301:004:0039) ja Suur-Mere 13a (katastritunnus 18301:004:0220) kinnistutega, Suur-Mere 13 kinnistul paikneb tänava ääres 1,5-korruselise puidust ühepereelamu ja Neidude 2 kinnistupiirist ca 6m kaugusel väike puidust abihoone, Suur-Mere 13a kinnistu idapoolsel küljel asub 1-korruselise katusekorrusega väike puitelamu, sama kinnistu 1-korruselise kivist kõrvalhoone asub planeeringuala edelanurga juures.

Lõunaküljel piirneb planeeringuala Ehte 14 (katastritunnus 18301:004:0310) ja Wiedemanni 4a (katastritunnus 18301:004:0027) kinnistutega, Ehte 14 krundi hoonestus (Haapsalu Linna Algkool) paikneb Ehte tänava ääres, kooli spordiväljak külgneb planeeringualaga. Algkooli praeguses asukohas on kooliharidust antud juba 1839. aastast alates, mil asutati C.A. Hunniuse poolt esimene eestikeelne kool Haapsalus. Uue koolihoone ehitust alustati 1. aprillil 1936. a. (arhitekt Erika Nõva). Hoone on kaheosaline: kahekorruselises tiivas asuvad saal ja söökla, kolmekorruselises osas klassiruumid.

Wiedemanni 4a kinnistu on väga väike ja sellel asub planeeringuala edelanurka lõikuv 1-korruselise kivist kõrvalhoone. Wiedemanni 4a kinnistu asub suurema, Wiedemanni 4 kinnistu kõrval, kus paikneb 2-korruselise kelpkatusega 1786.a. algelt kreisivalitsuse majaks ehitatud klassitsistlik kivihoone, 1991.a.-st paiknes seal Haapsalu Täiskasvanute Gümnaasium ja käesoleval ajal on hoone Haapsalu Noorte Huvikeskuse käsutuses.

Kokkuvõtteks võib öelda, et kvartal, kus paikneb planeeringuala, on põhjapoolses osas hoonestatud üsna hõredalt ja väikesemahuliste ehitistega, kuid kvartali lõunapoolsesse ossa on rajatud märgatavalt suuremaid hooneid. Piirkonna tänavavõrk ja hoonestuse struktuur on ajalooliselt välja kujunenud ning omab väärtust kui üks Haapsalu vanalinna miljööd kujundavaid elemente.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja lõunast naaberkinnistutega, läänest Neidude tänavaga. Planeeritaval kinnistul asub lõunaosas 1,5-korruselise ca 140m² suuruse ehitusaluse pinnaga puitelamu ja kinnistu edelanurgas 1-korruselised kivist ja puidust kõrvalhooned (garaaž ja kuur). Elamu on viilkatusega ja riskükükukujulise põhiplaaniga, ida pool liitub hoonele tiibehitis ja põhja pool väike juurdeehitis. Sisepääs hoonesse on Neidude tänava poolt. Hoone on kaetud laudvoodriga, märkimisväärseid algseid originaaldetaile pole, katusekorrusel tänava pool on välja ehitatud lai 3 aknaga katuseuuk. Krundile pääseb 2 värava kaudu, sõiduvärv asub krundi lõunaosas, jalgvärv elamu keskteljel. Maa-ala põhjapoolses osas hoonestus puudub, vaid krundi idapiiri ääres asub lagunenud suitsuahi. Krundil on rohke, kuid hooletussejätud haljastus, mis koosneb viljapuuaiast, murupindadest, kunagisest aiamaast ja Neidude tänava äärses sirelihekist. Krundi kirdenurgas ja lõunapoolse piiri ääres on üksikuid

suuremaid lehtpuid. Neidude tänava poolt piirab krunti Haapsalu vanalinnale iseloomulik ja tänavamiljööd kujundav paekivist aed, mis on kohati lagunenu. Vanalinnale iseloomulik on ka suur eesaed.

Reljeefilt on kinnistu suhteliselt tasane, idapoolses küljes maapind kergelt tõuseb.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa.

Nii planeeringuala kui ka naaberkinnistute hooned on märgitud juba 1800.a.-st pärinevale linnaplaanile, kuid piirkonna esmane hoonestus on varasem ja piirkonna tänavatevõrk välja kujunenud juba keskajal. Neidude, Suur-Mere, Wiedemanni ja Ehte tänava kvartal on ebakorrapärase kujuga, mistõttu ka selle krundid on erineva suuruse ja kujuga. Praegune Neidude 2 kinnistu on varem olnud poole väiksem, krundi põhjapoolne hoonestamata osa on varem kuulunud Suur-Mere tänava äärse kinnistu (praegu Suur-Mere 13 ja 13a) koosseisu. Neidude tänavale on ajalooliselt iseloomulikud suured aiad ja hoonestuse rajamine rohkem krundi sügavusse, kindlat ehitusjoont pole tänava idaküljel välja kujunenud, lääneküljel on praegu tänavajoonel rajatud mõningaid hooneid, kuid ajalooliselt on ka seal hoonestus paiknenud tänavast eemal.

Neidude 2 praegune hoonestus on arhitektuurselt suhteliselt tagasihoidlik, kuid on koos Suur-Mere tänava ühepereelamute ja suurte aedadega on kvartali põhjaossa kujunenud aedlinlik miljöö, mis erineb nii vanalinna tihedama hoonestusega tänavatest kui ka vaadeldava kvartali koolihoonetega lõunaosast.

Kokkuvõtteks võib öelda, et uushoonestuse planeerimisel antud piirkonnas tuleb järgida kinnistute ajalooliselt väljakujunenud struktuuri ja sobitada projekteeritav hoone (hooned) piirkonna rohke haljastuse ja rahuliku miljööga, säilitades eelkõige Neidude tänava omapära.

5. PLANEERIMISLAHENDUS

5.1. Krundijaotus.

Planeeritav ala jagatakse 2-ks osaks, eraldades põhjapoolse hoonestuseta osa, kusjuures eraldatav uus krunt moodustab ligikaudu $\frac{1}{3}$ ja vana hoonestatud osa $\frac{2}{3}$ praegusest Neidude tn. 2 kinnistust. Krundijaotusel on lähtutud nii uuele krundile ühepereelamu rajamise võimalusest kui ka ajaloolisest plaanimaterjalist, kus omaaegne Neidude tn. 2 krunt oli enam-vähem $\frac{2}{3}$ osa praegusest Neidude tn. 2 kinnistust ja planeeringuga eraldatav hoonestamata krunt oli Suur-Mere 13 ja 13a krundi hoonestamata tagamaaks.

Maakasutuse otstarvet, mis on 100% elamumaa, planeeringuga ei muudeta.

Servituudid seada Neidude tn. 2 krundile projekteeritavatele vee- ja kanalisatsioonitrassidele.

Planeeritava ala lõunapoolse suurema varem hoonestatud krundi aadressiks jääb Neidude tn. 2 ja põhjapoolse, hoonestamata krundi aadressiks Neidude tn. 2a.

5.2. Linnaehituslik lahendus

Haapsalu üldplaneeringu ja Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega on sätestatud vanalinna ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja selle üksikosade säilitamine. Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale

valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust. Seega on planeeringuala kruntideks jaotamisel järgitud kunagisi kinnistute piire ning uushoonestuse ehitusala määratletud selliselt, et ei rikutaks piirkonnas väljakujunenud planeeringu struktuuri (eesaiad, ehitusjoone viimine tänavast eemale) ning uushoonestuse maht oleks sobiv piirkonna väikeelamute miljöoga. Olemasoleva hoonestusega krundile uusehitisi ega praeguse hoonestuse likvideerimist ette ei nähta, praegune hoonestus remonditakse ja korrastatakse, elamu tiibehitist on lubatud ümber ehitada.

5.2.1. Ehitusala määramise põhimõtted

Planeeritud krundi Neidude tn. 2 ehitusala korrigeeritakse väikses mahus. Olemasoleva elamu ehitusalust pinda korrigeeritakse. Nähakse ette lammutada olemasoleva elamu põhjaküljel väike, küllaltki lagununud juurdeehitis, elamualust pinda on lubatud suurendada tiibehitise laiendamisega 5m-lt 7,5m-ni.

Neidude tn. 2a planeeritav krunt hoonestatakse ühepereelamu ja väiksema kõrvalhoonega. Hoonestusala määramisel on aluseks võetud Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus ja tuleohutusnõuetest tulenevad hoonetevahelised kujad. Kujade määramisel on arvestatud Eesti projekteerimisnormide EPN 10.1 Ehitiste tuleohutusnõuetega.

5.2.2. Ehitusjooned

Planeeritava krundi Neidude tn. 2a projekteeritava elamu hoonestusala jääb tänava poolt 5m kaugusele olemasoleva ja säilitatava paekivist aia siseküljest, krundi põhjaküljel on ehitusala 4m kaugusel krundi piirist, lõunaküljel 6m kaugusel krundi piirist. Elamu hoonestusala laius on 14m. Krundi tagumise piiri äärde on määratud väiksem hoonestusala abihoonetele, kusjuures krundi piirile rajatakse tule müür.

5.3. Kinnistu ehitusõigus

1. Planeeringuala suurus:	1912m ²	0,2ha	
2. Planeeritava ala maabilanss:	elamumaa (E)	100%	1912m ²

Neidude tn. 2 krunt

3. Planeeritud krundi suurus:	1204m ²
4. Hoonetealune pind:	230m ²
5. Maksimaalne korruselisus, elamu:	1+katusekorrus
kõrvalhooned:	1
6. Hoonete arv krundil:	3
7. Maakasutuse sihtotstarve ja osakaal (vastavalt detailplaneeringu liigile üldplaneeringu järgi):	elamumaa (E) 100%
8. Maakasutuse sihtotstarve ja osakaal (vastavalt katastriüksuse liigile):	elamumaa (E) 100%
9. Suletud brutopind kokku:	310m ²
10. Suletud brutopind (vastavalt katastriüksuse liigile):	elamumaa (E) 100%
11. Hoonete minimaalne tulepüsivuseklass:	TP3
12. Planeeritud parkimiskohtade arv:	2 - 3
13. Hoonestusviis:	lahtine
14. Hoonete lubatud suurim kõrgus:	8,5m (olemasolev kõrgus)

15. Katusekalle, elamu: 45°
kõrvalhoone: 40°-45°
16. Nõuded ehitusmaterjalidele: sokkel – krohv, seinte välisviimistlus – profileeritud värvitud rõhtlaudis, avatäited – naturaalne puit, katusekate – keraamiline katusekivi või valtsitud tsinkplekk (traditsioonilistes mõõtudes, 71x142cm plekitahvlitest)

Neidude tn. 2a krunt

3. Planeeritud krundi suurus: 708m²
4. Hoonetealune pind: 160m²
5. Maksimaalne korruselisus: 1+katusekorrus
6. Hoonete arv kinnistul: 2 (elamu ja abihoone)
7. Maakasutuse sihtotstarve ja osakaal (vastavalt detailplaneeringu liigile üldplaneeringu järgi): elamumaa (E) 100%
8. Maakasutuse sihtotstarve ja osakaal (vastavalt katastriüksuse liigile): elamumaa (E) 100%
9. Suletud brutopind kokku: 230m²
10. Suletud brutopind (vastavalt katastriüksuse liigile):
elamumaa (E) 100%
11. Hoonete minimaalne tulepüsivuseklass: TP3
12. Planeeritud parkimiskohtade arv: 2
13. Hoonestusviis: lahtine
14. Hoonete lubatud suurim kõrgus (praegusest maapinna kõrgusest):
elamu: 8,5m
kõrvalhoone: 3,5m
15. Katusekalle, elamu: 40°-45°
16. Nõuded ehitusmaterjalidele: sokkel – krohv, seinte välisviimistlus – värvitud puitlaudis, avatäited – naturaalne puit, katusekate – keraamiline katusekivi või valtsitud tsinkplekk (traditsioonilistes mõõtudes, 71x142cm plekitahvlitest)
17. Muud nõuded: elamu paigutada kinnistule paralleelselt tänavajoonega, kõrvalhoone paralleelselt Suur-Mere poolse kinnistu piiriga. Elamu katuseharja suund – paralleelne Neidude tänava joonega. Hoonete välisviimistlus peab vastama tulepüsivusklassi TP3 nõuetele. Kõrvalhoonele rajatakse paekivist tulemüür Suur-Mere 13 kinnistu piirile.

6. TEED, PARKIMINE JA LIIKLUSKORRALDUS.

Neidude tänav, mille ääres planeeritav kinnistu paikneb, on suhteliselt vähesõidetav. Kuna tänav on ühesuunaline, toimub juurdesõit tänava lõunapoolse osa poolt.

Olemasoleva Neidude tn. 2 elamu juurdesõidutee jääb Neidude tn. 2 krundi piiridesse. Juurdesõiduks ja parkimiseks kasutatakse olemasolevat teed ja hooviala, mis kaetakse tambitud kruusaga killustikalusel.

Planeeritud elamu juurdesõidutee jääb krundi piiridesse. Juurdesõiduteel, parkimisalal ja krundisisestel teedel mitte kasutada asfalti ja standardset kivikatet, kasutada võib tambitud kruusa, nn. kivimuru, paasi, maakivi või muud miljöoga sobivat materjali.

Kruntide vertikaalplaneerimisel antakse teedele ja platsidele selline kalle, et neile kogunevad sadeveed saab hajutada murupindadele.

Juurdesõiduteede valgustus lahendatakse elamute elektriprojekti mahus.

6.1. Parkimiskohtade arvutus.

Parkimine lahendatakse krundil ja garaažis.

Normiga ette nähtud parkimiskohtade arv on 1 – 2 kohta elanikele ja 1 külalistele.

Neidude tn. 2 krundil on sissesõiduteel võimalik parkida kuni 3-1 autol ja 1-1 autol kõrvalhoone garaažis.

Neidude tn. 2a krundil on elamu põhjaküljel 2 parkimiskohta ja kolmas koht elamuga kokkuehitatavas garaažis.

7. HALJASTUS JA HEAKORD.

Neidude tn. 2 - säilitatakse krundil kasvavad puud. Põõsad, viljapuud ja murupinnad säilitatakse vastavalt omaniku soovile, ülearune võsa likvideeritakse. Kiviaia tagused põõsad (sirelid) kui üks tänava miljööväärtuse komponente säilitatakse ja korrastatakse. Krundi Suur-Mere 13a poolsele piirile kujundatakse hekk. Autode parkimiseks on ette nähtud tambitud kruusakattega ala sissesõidutee ja olemasolevate kõrvalhoonete juurde. Krundi tänavapoolsesse ossa sõiduvärava kõrvale krundi edelanurka nähakse ette koht prügikonteinerite paigutamiseks. Teede ja õueala vertikaalplaneerimisel suunatakse sadeveed krundil paiknevatele murupindadele. Vältida tuleb sadevete kogunemist tänavapoolse kivist piirdemüüri taha.

Neidude tn. 2a - planeeritaval krundil võetakse ehitusele ettejäädav viljapuud ja põõsad maha, krundi ülejäänud osas säilitatakse või uuendatakse krundil kasvavad puud, põõsad, viljapuud ja murupinnad, ülearune võsa likvideeritakse. Kiviaia tagused põõsad (sirel, kibuvits) kui üks tänava miljööväärtuse komponente säilitatakse ja korrastatakse. Krundi Suur-Mere 13 poolsele piirile kujundatakse hekk, säilitatakse piiril kasvavad põõsad ja istutatakse juurde uusi, kõrvalhoonele ettejäädav põõsad istutatakse ümber. Uus istutusmaterjal valitakse piirkonnale omaste traditsiooniliste liikude seast. Autode parkimiseks on ette nähtud kivimuruga kaetud ala elamu põhjaküljel. Juurdesõidutee on kaetud vanalinna miljööga sobivate materjalidega (maakivi, paas, kivimuru). Krundi tänavapoolsesse ossa sõiduvärava kõrvale krundi loodenurka nähakse ette koht prügikonteinerite paigutamiseks. Teede ja õueala vertikaalplaneerimisel suunatakse sadeveed krundil paiknevatele murupindadele, kuna krundil on kerge langus lääne (tänav) ja lõuna (projekteeritava elamu) suunas, siis paigaldatakse sissesõidutee ja parkimiskohtade kõrvale rennid, mille abil suunatakse sadeveed murupindadele ja väiksemas osas tänavarentslisse. Vältida tuleb sadevete kogunemist tänavapoolse kivist piirdemüüri taha.

7.1. Piirete rajamise nõuded.

Tänavapoolsel piiril asuv kiviaed kui üks piirkonna miljööväärtuse komponente tuleb säilitada ja restaureerida sama laiuse ja kõrgusega, piirdele paigaldada miljööga sobivad väravad. Autovärava laius peab olema vähemalt 2,5 m.

Kvartalisisesed piirded:

Neidude tn. 2 - Suur-Mere 13 ja 13a kinnistu pool võrkpiire kombineeritud haljastusega, Neidude 2a ja Ehte 14 pool püstlippidest hõre puitpiire kõrgusega 1,2-1,5m.

Neidude tn. 2a - Suur-Mere 13 kinnistu pool võrkpiire kombineeritud haljastusega, Suur-Mere 15 ja Neidude 2 pool püstlippidest hõre puitpiire kõrgusega 1,2-1,5m.

8. TEHNOVÕRKUDE PÕHIMÕTTELINE LAHENDUS.

8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

VEEVARUSTUS JA TULETÕRJEVEEVARUSTUS.

Praegune veevarustus tuleb Neidude 2 krundile Suur-Mere tänavalt läbi Suur-Mere 13 ja 13a kinnistute. Planeeritavate kruntide veega varustamine on kavandatud Suur-Lossi tänava poolt läbi Suur-Lossi 24 kinnistu, Neidude 2 krundi piirile rajatakse hargnemissõlm maakraanidega, uus veetorustik projekteeritakse Neidude 2, Neidude 2a ja Suur-Mere 13a kruntidele. Suur-Mere 13a poolne veesisend likvideeritakse. Veeühenduse projekteerimisel lähtuda AS Haapsalu Veevärk poolt 29.10.2008 väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 1-6/440 (vt. lisad). Ühepereelamu päevaseks veetarbimuseks arvestatakse 0,6m³ (3-4 inimest). Tänavatorustikust majja tulev veetoru on De32 PE PN10. Veetrasside rajamisel arvestada, et ei lõhutaks tänaväärset maakivist müüri, samuti tuleks säilitada müüriäärne olemasolev haljastus. Tuletõrjesevi saadakse Suur-Lossi ja Ehte tänava ristmikul asuvast hüdrandist.

KANALISATSIOON.

Käesoleval hetkel kulgeb kanalisatsioonitorustik Neidude 2 krundile Suur-Mere 13a ja Ehte tänava spordiplatsi poolt. Planeeritavate kruntide kanaliseerimine on planeeritud Suur-Lossi tänava poolt läbi Suur-Lossi 24 kinnistu, Neidude 2 krundi piirile rajatakse liitumispunkt, uus kanalisatsioonitorustik projekteeritakse Neidude 2, Neidude 2a ja Suur-Mere 13a kruntidele. Likvideeritakse amortiseerunud Ehte tn. poolne kanalisatsioonitorustiku ühendus. Kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel lähtuda AS Haapsalu Veevärk poolt 29.10.2008 väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 1-6/440 (vt. lisad).

SADEVEEKANALISATSIOON.

Käesoleval hetkel on piirkonna sadeveekanaliseerimine rajatud Neidude tänava põhjaossa. Neidude 2 planeeritava krundi ees tänaval sadeveekanaliseerimine puudub, kuid tänavapinnal on kalle põhja suunas. Sade- ja drenaazvete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

8.2. Elektrivarustus.

Olemasolev elektrivarustus on lahendatud Neidude 2 edelanurgas paikneva jaotuskilbi kaudu, kust läheb elektrikaabel nii praeguse Neidude tn. 2 kui ka Suur-Mere 13a elamuteni. Planeeritava Neidude 2a elamu elektriga varustamiseks on kaks võimalus – olemasolevast jaotuskilbist läbi Neidude 2 krundi kaevatud kaabli kaudu või põhja poolt, Neidude tänava ristmikul paiknevast jaotuskilbist. Sellisel võimalusel tuleb paigaldada uus jaotuskapp Neidude 2a krundi piirile sõiduvärava kõrvale. Elektriprojekt koostatakse vastavalt AS Fortum poolt väljaantavatele tehnilistele tingimustele.

JUURDESÕIDUTEE VALGUSTUS.

Planeeritavale elamule juurdesõidu tee valgustus lahendatakse elamu elektrivarustuse projektiga.

8.3. Sidevarustus.

Sidevarustuse lahenduse eelduseks on liitumine Neidude tänava põhjaosas kulgeva sidekaabliga, tänava ristmikul asub liitepunkt. Lahenduse aluseks on telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused. Sidekaabli nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Tee alla jäävas osas paigaldada kaabel PVC kaitsetorusse. Sidetrass projekteeritakse ja ehitatakse välja tellija vahenditest alates liitumispunktist.

9. TULEOHUTUSE TAGAMINE.

Alus: Siseministri 8. septembri 2000.a. määrus nr 55, Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559);

Keskkonna ministri 15. juuni 1998.a. määrusega nr 46, Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded (RTL 1998, 216/217, 854).

Planeerimislahenduse koostamisel on lähtutud kehtivatest projekteerimismidest Ehitiste tuleohutus EPN 10.1.

Tulekaitsekujud planeeringualal on määratud arvestusega, et ehitatavad hooned on tulepüsivusklassiga TP3. Kui elamute tulepüsivusklass on suurem, siis võib hoonetevahelisi kujasid vähendada vastavalt normidele. Neidude 2a planeeritaval krundil on projekteeritav kõrvalhoone paigutatud krundi piirile arvestusega, et kõrvalhoone tagaküljele rajatakse paekivist tulemüür, krundil asuvad hooned moodustavad 1 tuletõkketsooni.

Tuletõrjehoidurid saadakse tuletõrje hüdrantist (Suur-Lossi ja Ehte tn. ristmikult).

Juurdesõiduteed ja juurdepääsud ehitisele tuleb hoida vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal linnaosavalitsuse loal).

Tänavapoolsetele piirtele paigaldada autoväravad, mille laius peab olema vähemalt 2,5 m, et oleks tagatud juurdesõit tuletõrjeautodele.

10. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.

Planeeringualal säilitatakse kõik suuremad puud. Samuti säilitatakse ehitusele mitteettejäävad viljapuud ja põõsad. Säilitatakse suuremad põõsad tänava pool kiviaia ääres.

Prügemajandus lahendatakse krundi hoonestusprojekti mahus vastavalt kehtestatud Jäätmeseadusele. Rakendatakse jäätmete liigiti kogumist, biolagunevaid jäätmeid võib komposteerida krundil. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED.

Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.

Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei vähenda kuritegevust ainuüksi planeerimine. Vajalik on ka linna ja elanike huvi ja initsiatiiv.

KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

ELATAVUS.

Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringset. Antud ala on hoonestatud elamute ja ühiskondlike hoonetega, mis tähendab aastaringset elanike kohalolekut. Üheks võimaluseks on naabrivalve rakendamine. Vastavalt omavahelisele kokkuleppele hoitakse silma peal ka naabri hoonetel. Sellest tulenevad ka järgmised soovitusel.

VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele, samuti ei pruugi sellised tõkked olla vastavuses muinsuskaitseõuetega. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

12. KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS

12.1.Servituudid.

Servituudid seada Neidude tn. 2 krundile projekteeritavatele vee- ja kanalisatsioonitrassidele, mis kulgevad edasi Neidude 2a ja Suur-Mere 13a krundile.

12.2. Kaitsevööndid ja ehituskeelualad.

Planeeritav kinnistu paikneb Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal (kultuurimälestiste riiklik registri nr.: Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala 27013).

Ehituskeelualade määramisel on aluseks võetud tuleohutusnõuetest tulenevad hoonete vahelised kujud, mis on määratud arvestusega, et hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Koostas: arh. Eva Laarmann